

4 ½-Zimmer-Attikawohnung

Uebrichstrasse 6

8309 Nürensdorf

Verkaufsdoku



Oberste Wohnung: Ihr neues Zuhause?

Lage

Die zum Verkauf stehende 4 ½-Zimmer-Attikawohnung befindet sich in der steuergünstigen Gemeinde Nürensdorf an der Uebrichstrasse 6. Die Liegenschaft liegt an einer ruhigen Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr und gleichzeitig unweit des Dorfsentrums. Wichtige Infrastrukturen wie, Bäckerei, Café, Volg, Migros, Ärzte, Physiotherapie-Praxen, Post, Postomat und Coiffeur sind bequem in Gehdistanz erreichbar.

Wohnung mit überdurchschnittlicher Grösse

Während klassische 4 ½-Zimmer-Wohnungen meist eine Fläche von 110 bis 120 m² aufweisen, begeistert dieses Objekt mit grosszügigen 132 m² Wohnfläche und einer 30 m² grossen Terrasse. Unter Anrechnung der halben Terrassenfläche ergibt sich eine beeindruckende Bruttowohnfläche von 147 m².

Hervorragender Zustand und sofort bezugsbereit

Das Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien (Stockwerkeigentum) wurde in massiver Bauweise erstellt. Die Wohnung präsentiert sich dank laufender Pflege in einem hervorragenden Zustand und ist ohne nennenswerte Renovationen bezugsbereit - Übernahme nach Vereinbarung. Das grosse Wohn- und Esszimmer mit Cheminée besitzt einen direkten Ausgang zur Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne. Sämtliche Zimmer sind mit elegantem Marmor («Botticino») ausgestattet. Zwei Nasszellen (mit Dusche, Badewanne und einem Closomat) sowie eine eigene Waschmaschine mit Tumbler von MIELE - notabene in der Wohnung - bieten höchsten Komfort.

Zwei hintereinanderliegende Tiefgaragenplätze sowie ein Aussenparkplatz sind im Verkaufspreis inbegriffen. Besonders zukunftsorientiert: Die Verkabelung für Elektroautos in der Tiefgarage steht kurz vor der Inbetriebnahme.

Gutes Einvernehmen und familiäre Ambiance

Ein besonderes Highlight im Untergeschoss ist der beheizbare Hobbyraum, ein Keller sowie die für fünf Personen eingerichtete Sauna mit Ruheraum, Tauchbecken, Duschwanne und WC. Für das gesellige Zusammensein im Freien stehen ein gemeinschaftliches Gartencheminée sowie ein grosser Kinderspielfeld zur Verfügung. Dieses Bijou trägt zum guten Einvernehmen innerhalb des Hauses mit. «Die Freundschaft lebt und soll unverändert weiterleben», so der Wunsch der Verkäuferschaft

Nürensdorf als attraktive Wohngemeinde

Die Gemeinde Nürensdorf zählt rund 6'000 Einwohner und erfreut sich dank über 40 Vereinen eines regen Sport-, Freizeit- und Kulturlebens. Zu den grossen Sportvereinen gehören der Fussballclub Bassersdorf, der Unihockey-, der Ski- sowie der Sportclub. Ein besonderes sportliches und gesellschaftliches Highlight ist der 18-Loch-Golfplatz «Breitenloo» in Oberwil.

Neben dem Neuzuzüger-Apéro werden die Einwohner jährlich zu einem Sommernachtsfest mit musikalischer Unterhaltung eingeladen. Zudem finden quartalsweise die beliebten Schlosskonzerte mit verschiedenen Musikrichtungen statt.

Für ausgiebige Einkaufstouren bieten sich Coop, Migros und Denner in den Nachbargemeinden Bassersdorf, Kloten oder Effretikon an, während grössere Shoppingcenter sich in Wallisellen (Glattzentrum), Winterthur oder direkt am Flughafen Zürich befinden. Die Flughafenregion und «The Circle» bieten weit über 20'000 Arbeitsplätze und sind in lediglich 10 Autominuten erreichbar.

«Das Schöne liegt direkt vor der Haustür»

Nürens Dorf bewahrt sich mit seinen zahlreichen Spazierwegen und dem Naturschutzgebiet «Eigental» einen ländlichen Charme und bietet oft einen spektakulären Blick in die Alpen. Neben dem äusserst beliebten Waldkindergarten, geniessen auch die lokalen Kitas sowie die Primar- und Sekundarschulen einen ausgezeichneten Ruf.

Pferdeliebhaber finden in der direkten Umgebung Reitställe mit Mietboxen, die zu Ausritten einladen. Das Schöne liegt so direkt vor Ihrer Haustür!

Als Zeuge des früheren landwirtschaftlichen Lebens existiert das liebevoll geführte Ortsmuseum Nürens Dorf. Das gemütliche «Museumsbeizli» und die Museumsbesichtigungen sind von April bis November jeden ersten Sonntag im Monat geöffnet und erfreuen sich grosser Beliebtheit.

Gute ÖV- und Autobahnanbindungen

Dank des dichten Busnetzes nach Bassersdorf, Effretikon, Winterthur und zum Flughafen sind die Verkehrsknotenpunkte optimal erschlossen. Der Hauptbahnhof Zürich ist beispielsweise in nur 29 Minuten erreichbar. Dazu liegen die Autobahnanschlüsse in Effretikon, Kloten und Winterthur-Töss jeweils nur rund 6 km entfernt.

Kurzum: Nürens Dorf ist eine äusserst attraktive, ländlich geprägte Wohngemeinde mit einem vorteilhaften Steuerfuss von lediglich 90 %. Damit belegt die Gemeinde im kantonalen Vergleich unter 162 Gemeinde einen Spitzenplatz.

Einen wunderbaren Einblick bietet der 15-minütige Gemeindefilm, der auf der offiziellen Website www.nuerensdorf.ch abrufbar ist.

***In dieser attraktiven Nürens Dorfer Wohnung
fühlt man sich rundum wohl und zuhause.***

Eckdaten

Lage	Attika / 3. OG
Anzahl Zimmer	4 ½
Baujahr	1980
Tiefgarageplätze	2
Aussenparkplatz	1
Fenster	3-fach Isolierverglasung
Bauzustand	sehr gut
Bezugstermin	nach Vereinbarung

Ausrüstung / m2

Wohnfläche	132
Balkon / Terrasse	30
Wohnzimmer mit Cheminée	40
Küche	12
Schlafzimmer	17
Kinderzimmer 1 / Büro	14
Kinderzimmer 2	13
Nasszelle 1: Dusche / WC / Lavabo	7
Nasszelle 2: Bad / WC / Lavabo	4
Keller	9
Hobbyraum	12
Sauna, Ruheraum, Tauchbecken (allgemein)	20
Grill im Garten / Tischtennis (mit Nachbarschaft)	1

Renovationen

Fenster 3-fach Isolierverglasung	2012
Flachdachsanierung	2013
Heizung im Verbund mit Nachbarschaft	2022
Geschirrspüler	2022
Waschmaschine /-trockner	2023
Fassadenerneuerung	2024
Glasfaseranschluss	2025
Erdsonden-/Wärmepumpen-Evaluation	2026

Finanzielles CHF

Verkaufspreis / Richtwert	1'250'000
Schätzung Raiffeisenbank (19.06.2024)	1'250'000
Steuerwert	539'000
Anzahlung Reservationsvereinbarung	50'000
Eigenmietwert (bis voraussichtlich 2028)	19'400

Highlights als Zusammenfassung

Überdurchschnittliche Grösse
Grosser Balkon / Terrasse
Beste Bauqualität
Gepflegte Wohnung
Wandlüfter «Aeropac» im Schlafzimmer
Aussicht
Cheminée
Kinderfreundlich
Glasfaserverkabelung
Ladeinfrastruktur für Elektroauto (in Ausführung)
2 Garageneinstellplätze
Aussenparkplatz
Sauna für fünf Personen
Haustiere erlaubt

Allgemeine Bemerkungen

Besichtigungen sind mit vorangehender Absprache mit dem Verkaufsbeauftragten möglich.

Makler werden nicht berücksichtigt.

Willi Kobel

Verkaufsbeauftragter

willi.kobel@bluewin.ch



Grosser Wohnbereich mit Cheminée



Grosser Wohnbereich mit Essbereich



Komfortable Küche



Viel Platz für Büro oder Kinderzimmer



Grosses Schlafzimmer mit Wandlüfter «Aeropac»



Attraktives Bad, WC + Closomat



Riesengrosser Balkon / Terrasse 30 m²



Gemütliche Ecke auf dem Balkon / Terrasse



Treffpunkt für gemütliche Stunden mit Grill, Tischtennis & Kinderspielplatz



Ein herrlicher Blick in den Rebberg sowie Alpen